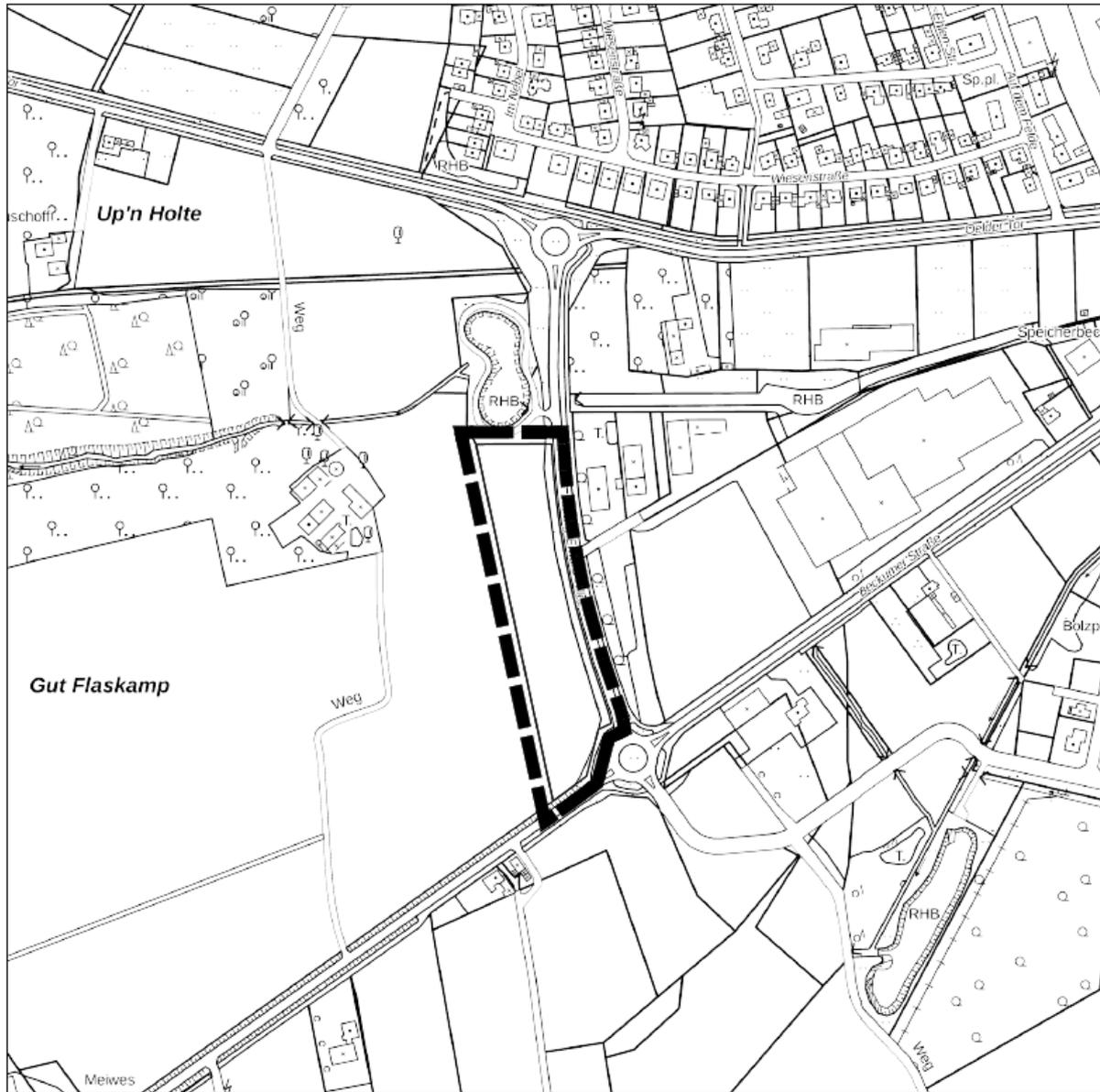


**Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB  
zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000



Geltungsbereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde



**STADT OELDE**

Die Bürgermeisterin

**STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG**

Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen</b> .....	<b>2</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	2
3.2 Landesplanerische Stellungnahme .....	3
3.3 Hochwasserschutz .....	4
<b>3.4 Grundsätzliche Planungsalternativen</b> .....	4
<b>4. Änderungsinhalte und Darstellungen</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>6</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	6
5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung .....	6
5.3 Verkehr .....	6
5.4 Immissionsschutz .....	6
5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft .....	6
5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung .....	7
<b>6. Hinweise</b> .....	<b>7</b>
<b>7. Flächenbilanz</b> .....	<b>7</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....	<b>8</b>
<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>8</b>

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abbildung 1: Lage des Plangebiets .....	2
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland .....	3
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland .....	4
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan .....	5

## Teil I Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Oelde plant aufgrund der hohen Nachfrage an Gewerbeflächen die 48. Änderung des Flächennutzungsplans verbunden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ im Oelder Ortsteil Stromberg. Westlich des Gewerbegebiets Stromberg West soll eine rund 1,52 ha große Fläche als Erweiterung dieses Gewerbegebiets entstehen. Der Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ dient der Deckung des Bedarfes an gewerblicher Baufläche. Zurzeit stehen keine Flächen vor Allem für die Ansiedlung kleinerer gewerblicher Betriebe zur Verfügung. Daher ist es planerisch naheliegend, das vorhandene Gewerbegebiet in Stromberg in Richtung Westen zu erweitern.

Die angestrebte Erweiterungsfläche, welche aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, befindet sich westlich der Ludwig-Erhard-Allee und nördlich der Beckumer Straße und soll etwa 1,52 ha Gewerbefläche umfassen. Der Standort ist durch die Nähe zur Autobahnauffahrt A2 ideal an das nationale und europäische Straßennetz angebunden. Auch öffentliche Einrichtungen, Handel und Dienstleistungen sind durch die Nähe zum Dorfkern Stromberg und zur Kernstadt Oelde in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Durch die 48. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ geschaffen. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dem des Bebauungsplans. Die Arrondierung der Gewerbefläche in Stromberg ist im Regionalplan als GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen) festgelegt, wodurch die geplante Bauleitplanung mit den zeichnerischen Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

In der Umgebung der geplanten 48. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Hofstellen, sowie östlich ein vorhandenes Gewerbegebiet „Stromberg West“. In einer Entfernung von ca. 200 m befindet sich ein Wohngebiet.

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets wird von Osten durch die direkte Anbindung an die Straße Ludwig-Erhard-Allee erfolgen.

### 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der 1,52 ha große Änderungsbereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde liegt im westlichen Bereich des Oelder Ortsteils Stromberg und grenzt im Norden an ein vorhandenes Regenrückhaltebecken, im Osten an die Ludwig-Erhard-Allee, im Süden an die Beckumer Straße und im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Hofstellen. Für das Gebiet wurde in dem Regenrückhaltebecken bereits ein Anschluss vorgesehen.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches zum Teil bereits als „Gewerbliche Baufläche“ und zum Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Bereich wird aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Von 48. Änderung des Flächennutzungsplans werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Oelde erfasst:

Flurnummer	Flurstücknummer
412	1046
412	1324 tlw.

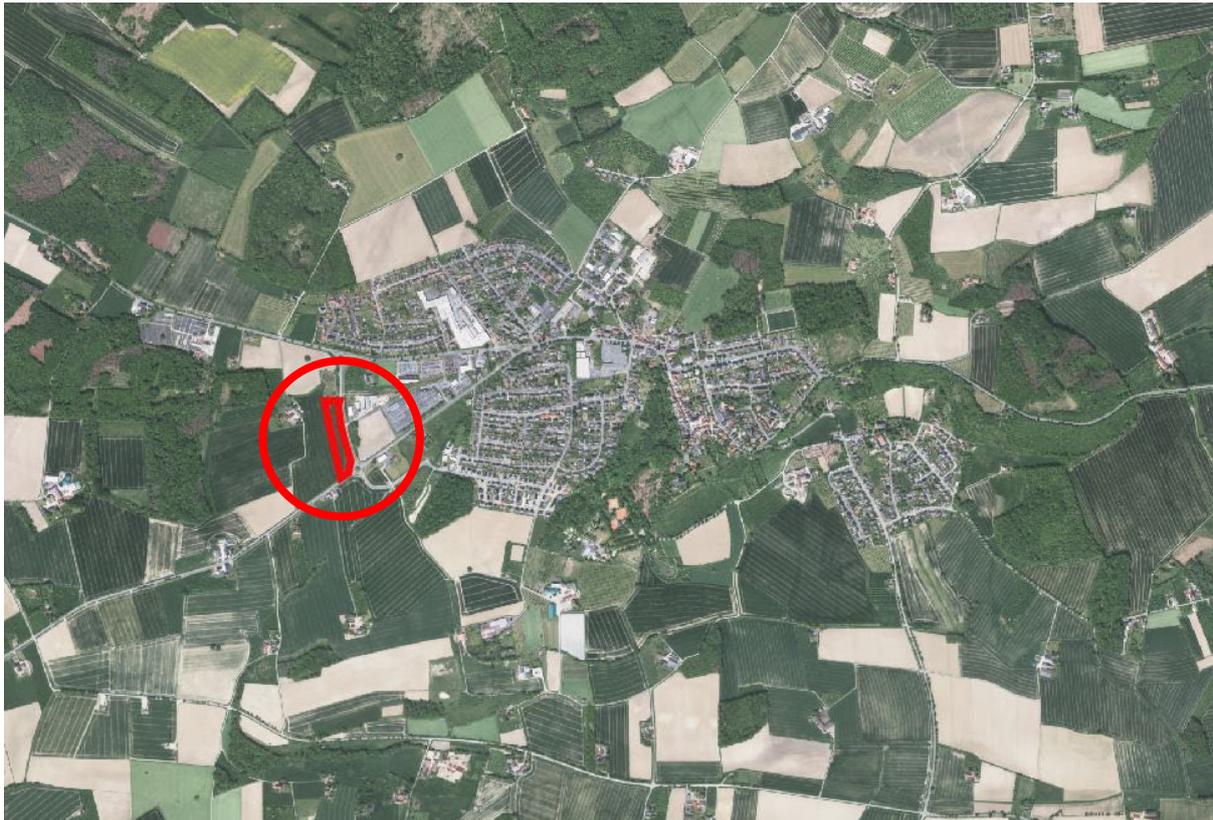


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

### 3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Oelde wird im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die Anordnung von neuen Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder die Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar. Bei dem geplanten Gewerbegebiet handelt es sich um einen Bereich, welcher an das bestehende Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 10 „Stromberg – Gewerbegebiet West“ grenzt, dem Ziel des LEP NRW wird somit gefolgt.

Laut des Regionalplans Münsterland<sup>1</sup> liegen die Flächen in dem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“, die geplante Bauleitplanung ist somit aus regionalplanerischer Sicht mit den zeichnerischen Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Zielsetzung des Regionalplans liegt auf der bedarfsgerechten, freiraum- und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und damit zusammenhängend mit dem Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ wird daher den Festlegungen des LEP NRW entsprochen. Sie ist demnach mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### 3.2 Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 18.02.2021 hat die Bezirksregierung Münster erklärt, dass die geplante Darstellung einer „Gewerbefläche“ in Stromberg mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Hierzu führt die Behörde aus:

- Die Arrondierung der Gewerbefläche in Stromberg ist im Regionalplan als GIB festgelegt. Daher wäre die geplante Bauleitplanung aus regionalplanerischer Sicht mit den zeichnerischen Zielen der Raumordnung vereinbar.

<sup>1</sup> Bezirksregierung Münster: Regionalplan Münsterland – Zeichnerische Darstellung, Blatt 13, 2018

### 3.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nach Angabe des Geoportals des Kreises Warendorf in keinem Überschwemmungsgebiet. Auch in der Gefahren- und Risikokarte Hochwasser des Geoportals werden keine Aussagen zum Plangebiet getroffen. Der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass das Plangebiet bei extremen Starkregenereignissen nicht überflutet würde. Die Auseinandersetzung mit dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) wird auf Ebene der Bebauungsplanung konkretisiert.

### 3.4 Grundsätzliche Planungsalternativen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen, hat sich die Stadt Oelde dazu entschieden, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets im Oelder Ortsteil Stromberg zu schaffen. Der im Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellte Standort weist für den oben genannten Zweck eine optimale Lage auf.

Im Vorfeld wurden anderweitige Standorte für die angestrebte Nutzung der Prüfung unterzogen.

Zunächst wurden die Flächen südlich der Beckumer Straße betrachtet, welche im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt ist. Da eine Zufahrt über die Beckumer Straße nicht in Aussicht gestellt werden kann, ist hier eine anderweitige Zufahrt zu planen. Des Weiteren schließen diese Flächen unmittelbar an die vorhandenen Bebauungspläne Stromberg Nr. 6 „Upn Dauden“ und Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ an, und somit an vorhandene Wohn- und Mischgebiete an. Dies ist aus immissionsschutztechnischer Sicht kritisch zu betrachten.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

Weitere verfügbare Flächen mit der Festlegung „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ sind im Regionalplan für den Ortsteil Stromberg nicht vorgesehen und standen somit nicht zur Diskussion.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte ist der Standort an der Ludwig-Erhard-Allee aus planerischer Sicht am geeignetsten, da die Erschließung bereits gesichert ist, sich die Flächen bereits in städtischem Besitz befinden und planungsrechtlich ein geringes Konfliktpotential zu erwarten ist.

#### 4. Änderungsinhalte und Darstellungen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit der Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich zum Teil bereits als „Gewerbliche Baufläche“ und zum Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

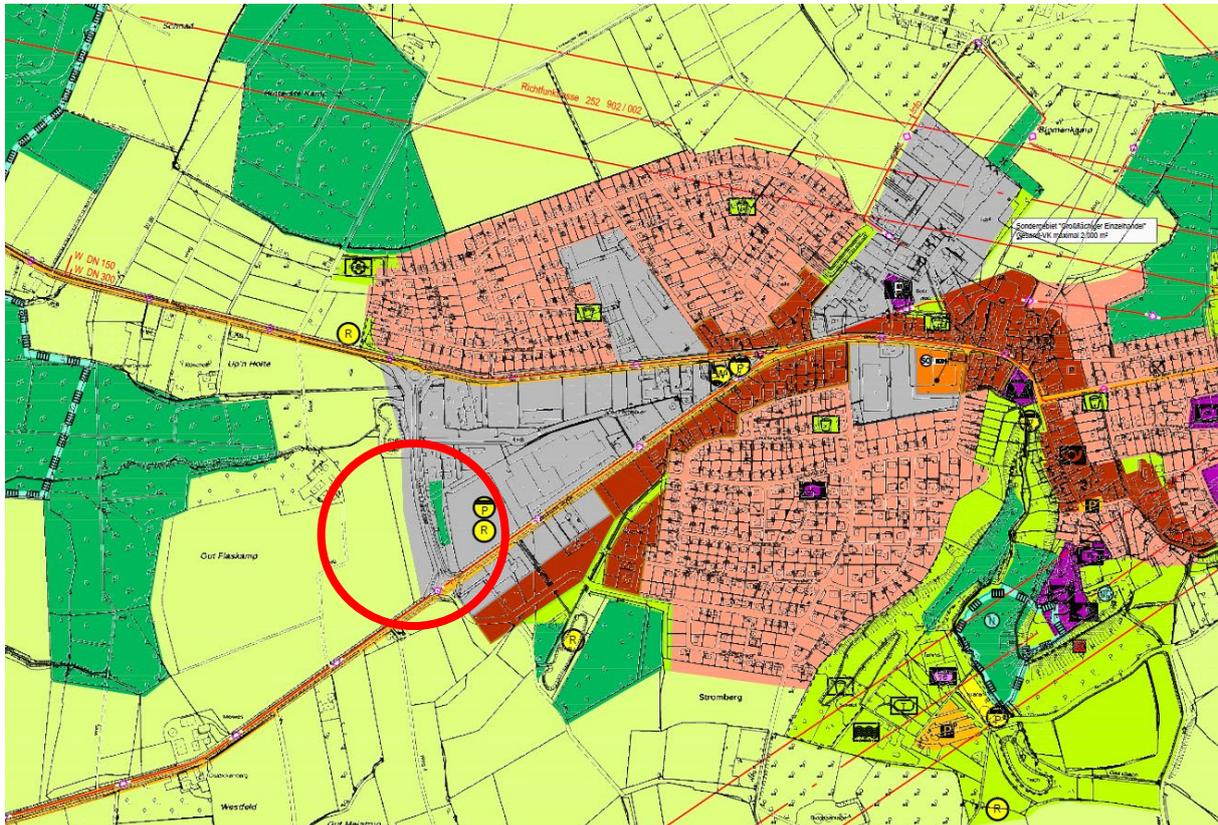


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Diese Änderung des Flächennutzungsplans soll die Fläche zukünftig als „Gewerbliche Baufläche“ und im Bereich der Ludwig-Erhard-Allee als „Verkehrsfläche“ darstellen.

Das Verfahren für die 48. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB betrieben werden.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden die folgenden Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst:

- Darstellung der Ludwig-Erhard-Allee als Verkehrsfläche
- Verortung des Regenrückhaltebeckens im vorhandenen Gewerbegebiet
- Verortung Waldfläche im vorhandenen Gewerbegebiet

## **5. Auswirkungen der Planung**

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans sind keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, es werden aber auf der Ebene des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Die verschiedenen Belange werden auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend behandelt.

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Gem. § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese wird zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

### **5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die Artenschutzrechtliche Bewertung der Stufe I vom 11.03.2022 (siehe Anlage 2) kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Plangebiet für Offenlandarten (Kiebitz, Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel) ausreichende Voraussetzungen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ergeben. Für die benannten Arten erfolgt eine methodische Erhebung zur Überprüfung des tatsächlichen Vorkommens, die Ergebnisse werden zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

### **5.3 Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandene angrenzende Straße Ludwig-Erhard-Allee. Der Standort ist somit leistungsfähig erschlossen und gut an das Straßennetz angebunden. Über die bestehenden Fuß- und Radwege ist der Standort zudem aus dem umliegenden Siedlungsbereich gut zu erreichen.

### **5.4 Immissionsschutz**

Durch ein Fachbüro wurde eine immissionsschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens erstellt. Vor diesem Hintergrund erfolgen nach Abstimmung mit den Fachbehörden entsprechende Regelungen auf Ebene der Bebauungsplanung.

### **5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet grenzt an den gewachsenen Siedlungsbereich an und könnte an die Kanalisation angeschlossen werden. Ebenso sind grundlegende Anforderungen an Versorgungsmedien wie Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc. geklärt. Auch die Abfallentsorgung ist bereits geregelt. Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes werden soweit bekannt als gesichert angesehen.

## 5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt im siedlungsräumlichen Zusammenhang und ist somit bereits vorgeprägt. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebietes ist bislang nicht erkennbar. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden nicht wesentlich berührt, die klimatischen Auswirkungen bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und sein näheres Umfeld beschränkt.

## 6. Hinweise

### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb der Änderungsbereiche keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet.

### KAMPFMITTELRÜCKSTÄNDE

Bisher besteht kein Verdacht auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Belange des Bodendenkmalschutzes sind nicht betroffen, jedoch sind im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

## 7. Flächenbilanz

Gewerbliche Baufläche	1,36 ha	89 %
Verkehrsfläche	0,16 ha	11 %
Gesamtfläche des Plangebiets	1,52 ha	100 %

## Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen werden in einem separaten Umweltbericht (wird aktuell erstellt) erfasst, welcher Bestandteil dieser Begründung sein wird und zur Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorliegt.

## VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:  
Umweltbericht zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ der Stadt Oelde (*wird aktuell erstellt*)
- Anlage 2:  
Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ der Stadt Oelde (erstellt durch das Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung Wittenborg, März 2022)
- Anlage 3:  
Methodische Erhebung zur Überprüfung des tatsächlichen Vorkommens für Offenlandarten zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ der Stadt Oelde (*wird aktuell erstellt*)

aufgestellt durch  
Stadt Oelde - Die Bürgermeisterin-  
Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung  
Oelde, Mai 2022

gez. Stelten